

# Manajemen Risiko terhadap Pembiayaan Murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

**Farhat Amaliyah Ahmad**

Magister Hukum Bisnis Syariah

Universitas Islma Negeri (UIN) Sunan Kalijaga Yogyakarta

Email : Farhatamaron1427@gmail.com

## Abstrak

*Penelitian ini disusun guna mengurangi pembiayaan macet pada produk murabahah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah dengan melihat berbagai macam risiko yang biasanya terjadi dalam transaksi di BPRS. Peneliti menyimpulkan bahwasanya, sebelum membuka suatu Badan Usaha (BPPRS dalam hal ini) sebaiknya BPRS memiliki manajemen risiko yang baik untuk memitigasi berbagai bentuk resiko yang ada, baik sebelum dimulainya transaksi maupun sesudah transaksi itu berjalan.*

**Kata kunci:** BPRS, manajemen risiko, pembiayaan murabahah

## A. Pendahuluan

Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya (Pasal 1 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah). Dengan definisi itu berarti perbankan syariah meliputi Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS), dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).<sup>1</sup>

Kegiatan bank tersebut tidak hanya menjalankan fungsi intermediasi dana dari unit surplus ke unit defisit. Bisnis perbankan makin kompleks. Demikian halnya yang dialami oleh perkembangan pasar keuangan sangat memengaruhi bentuk dan cakupan risiko yang dihadapi bank Islam. Terjadinya krisis keuangan akibat gagalnya sistem ketahanan perbankan, seperti krisis ekonomi di Indonesia pada 1997-1999, meningkatkan

---

<sup>1</sup> Zubairi Hasan, *Undang-Undang Perbankan Syariah, Titik Temu Hukum Islam dan Hukum Nasional*, (Jakarta: Rajawali Press, 2009) hlm. 4

kesadaran akan perlu adanya pengaturan dan pengawasan kegiatan perbankan, tidak terkecuali bank Islam.<sup>2</sup>

Salah satu produk yang diminati dalam Bank Syariah yaitu pembiayaan *murabahah*. Secara sederhana, *murabahah* merupakan jual beli barang seharga dengan barang tersebut ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati. Semakin tinggi transaksi pembiayaan *murabahah* ini tentunya memungkinkan tingginya risiko yang akan dihadapi.

Dalam dunia bisnis, risiko bisa muncul akibat adanya ketidakpastian yang biasanya terjadi saat pengambil keputusan tidak memiliki atau hanya memiliki sedikit informasi mengenai apa yang akan diputuskan di masa depan. Bank Islam perlu memiliki berbagai amunisi pengelolaan risiko.

Dalam tulisan ini difokuskan kepada Manajemen dalam menghadapi risiko yang mungkin terjadi dalam Pembiayaan *Murabahah* baik sebelum atau sesudah terjadinya proses pembiayaan *murabahah* tersebut agar tidak terjadinya atau meminimalisir pencabutan izin usaha pada BPRS tersebut.

## **B. Pembahasan**

### **1. Pengertian dan Sejarah BPRS**

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (Pasal 1 angka 9 UU Perbankan Syariah).<sup>3</sup>Semua peraturan perundang-undangan yang menyebut BPRS dengan Bank Perkreditan Rakyat Syariah harus dibaca dengan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.<sup>4</sup>

Sejarah berdirinya BPRS di Indonesia sebagai salah satu bentuk jenis Bank Perkreditan Rakyat di Indonesia tidak bisa dilepaskan dari sejarah BPR-BPR pada umumnya. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) yang status hukumnya disahkan dalam Paket Kebijakan Keuangan Moneter dan Perbankan melalui PAKTO tanggal 27 Oktober 1988, pada hakikatnya merupakan penjelmaan model baru dari lumbung desa dan Bank Desa dengan beraneka ragam namanya yang ada khususnya di

---

<sup>2</sup> Imam Wahyudi dkk, *Manajemen Risiko Bank Islam*, (Jakarta: Salemba empat, 2013) hlm. 19

<sup>3</sup>UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dan Penjelasannya Pasal 1 ayat (9).

<sup>4</sup>Zubair Hasan, *Undang-Undang...*, hlm. 7.

pulau Jawa sejak akhir 1890-an hingga tahun 1967 sejak dikeluarkannya UU Pokok Perbankan, status hukumnya diperjelas dengan izin dari Menteri Keuangan. Dengan adanya keharusan izin tersebut, diikuti dengan upaya-upaya pembenahan terhadap badan-badan kredit desa yang berproses menjadi lembaga keuangan bank.

Lumbung desa sebagai sistem perkreditan rakyat zaman dahulu, dirasakan sangat bermanfaat bagi masyarakat tani di pedesaan, karena pada waktu itu peredaran uang belum menjangkau masyarakat tani di pedesaan sehingga pinjaman dalam bentuk natura (khususnya padi) lebih menguntungkan dan lebih praktis daripada pinjaman dalam bentuk uang. Selain itu pinjaman natura (padi) tidak mengganggu kestabilan harga padi yang menjadi penghasilan utama masyarakat desa.

Karena struktur ekonomi, sosial dan administrasi masyarakat desa sudah banyak mengalami perubahan sebagai akibat dari proses pembangunan, maka keberadaan BPR tidak lagi persis sama seperti lumbung desa zaman dahulu. Di dalam perkembangannya, kini para rentenir di dalam membantu petani tidak hanya berupa pinjaman uang dalam bentuk natura, beras, pangan, dan berbagai keperluan rumah tangga lainnya, yang kesemua pembayarannya dilakukan dalam bentuk uang sehingga praktis masih menerapkan sistem bunga yang bersifat mencekik.

Di dalam kenyataannya masyarakat petani di desa yang pada umumnya beragama Islam belum memanfaatkan BPR-BPR yang ada secara optimal. Mereka beranggapan bahwa bunga pada BPR-BPR itu termasuk riba yang diharamkan dalam Islam. Oleh karena itu, mereka masih mendambakan adanya BPR yang tidak menerapkan sistem bunga.

Keinginan masyarakat terhadap adanya BPR tanpa bunga tersebut mendapatkan angin segar dengan adanya deregulasi di sektor perbankan sejak 1 Juni 1983 yang memberikan kebebasan kepada bank-bank (termasuk BPR) untuk menetapkan sendiri tingkat bunganya. Bahkan bank-bank tidak dilarang untuk menerapkan bunga 0%.

Kepastian bagi peluang beroprasinya BPR tanpa bunga yang sesuai dengan keinginan umat Islam tersebut tampak jelas dengan penjelasan lisan Pemerintah dalam Rapat Kerja dengan Komisi VII DPR RI tanggal 5 Juli 1990, bahwa tidak ada halangan untuk mendirikan atau mengoprasionalkan bank

(termasuk BPR) yang sesuai dengan prinsip syariah sepanjang pengoprasian bank tersebut memenuhi kriteria kesehatan bank sesuai dengan ketentuan Bank Indonesia.

Berdirinya BPR Islam di Indonesia selain didasari oleh tuntutan bermuamalah secara Islam yang merupakan keinginan kuat dari sebagian besar ummat Islam di Indonesia, juga sebagai langkah aktif dalam rangka restrukturisasi perekonomian Indonesia yang dituangkan dalam berbagai paket kebijaksanaan keuangan, moneter, perbankan secara umum. Secara khusus adalah mengisi peluang terhadap kebijaksanaan yang membebaskan bank dalam penetapan tingkat suku bunga (Rate Interest), yang kemudian dikenal dengan bank tanpa bunga.<sup>5</sup>

## 2. Kegiatan Usaha BPRS

Berkaitan dengan BPRS, sebagaimana terlihat dalam Pasal 21 UU Perbankan Syariah, kegiatan usaha yang dapat dilakukan oleh BPRS adalah:<sup>6</sup>

1. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk; simpanan berupa tabungan atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan akad wadiah atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah, dan investasi berupa deposito atau tabungan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan akad mudharabah atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
2. Menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan bagi hasil berdasarkan akad mudharabah atau musyarakah; pembiayaan berdasarkan akad murabahah, salam, atau istishna'; pembiayaan berdasarkan akad qardh; pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik; dan pengambil alihan utang berdasarkan akad hawalah;
3. Menempatkan dana pada bank syariah lain dalam bentuk titipan berdasarkan akad wadiah atau investasi berdasarkan akad mudharabah dan/atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah;

---

<sup>5</sup> Warkum Sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996), hlm. 107.

<sup>6</sup>Zubair Hasan, *Undang-Undang...*, hlm. 86.

4. Memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah melalui rekening BPRS yang ada di BUS, Bank Umum Konvensional, dan UUS; dan
5. Menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha Bank Syariah lainnya yang sesuai dengan prinsip syariah berdasarkan persetujuan Bank Indonesia.

### 3. Pembiayaan Murabahah

#### a. Pengertian

Kata *murabahah* berasal dari kata *ribhu* (ربح) yang artinya keuntungan. Sedangkan jual beli *murabahah* adalah menjual barang sesuai dengan harga pembelian dengan menambahkan keuntungan tertentu.<sup>7</sup> Jual beli *murabahah* yaitu suatu metode jual beli dimana penjual wajib menginformasikan kepada pembeli secara jujur dan transparan berapa besarnya modal yang dikeluarkan penjual untuk mendapatkan barang yang dijualnya. Dengan demikian pembeli mengetahui berapa besarnya keuntungan yang diambil penjual atas penjualan barang tersebut.<sup>8</sup>

Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan definisi tentang *murabahah* dalam penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d. Menurut penjelasan pasal 19 ayat (1) huruf d tersebut, yang dimaksud dengan “Akad *Murabahah*” adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.<sup>9</sup>

Secara umum, produk besar pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu:<sup>10</sup>

1. Pembiayaan *murabahah* konsumtif, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk pembelian ataupun pengadaan barang tertentu yang tidak digunakan untuk tempat usaha.

Pembiayaan ini digunakan untuk kebutuhan konsumsi, yang

---

<sup>7</sup>Wahbah Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu*, (Penerjemah Abdul Hayyie al-Kattani, dkk), Jilid 5, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 357.

<sup>8</sup>Syamsul Anwar, *Studi Hukum Islam Kontemporer*, (Jakarta: RM Books, 2007), hlm. 152.

<sup>9</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 193.

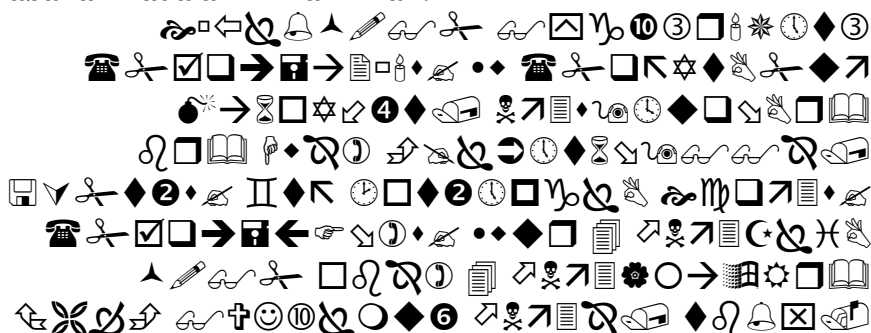
<sup>10</sup>Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), hlm. 61.

akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan. Kebutuhan konsumtif dapat dibedakan atas kebutuhan primer dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok baik berupa barang maupun jasa, sedangkan kebutuhan sekunder adalah kebutuhan tambahan yang secara kuantitatif dan kualitatif lebih mewah dari kebutuhan primer.

2. Pembiayaan *murabahah* produktif, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk kebutuhan usaha seperti pengadaan mesin produksi, pabrik dan lain-lain. Pembiayaan ini ditujukan dalam untuk memenuhi kebutuhan produksi, yaitu untuk peningkatan usaha baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.

#### b. Landasan Hukum Jual Beli Murabahah

Jual beli dengan sistem murabahah merupakan akad jual beli yang diperbolehkan, hal ini berlandaskan pada dalil-dalil yang terdapat dalam Al Quran, hadis, ataupun ijma ulama.<sup>11</sup> Di antara dalil yang memperbolehkan praktik akad jual beli murabahah adalah firman Allah:



Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (Q.S An-Nisa [4] : 29)

<sup>11</sup> Ismail Nawawi, Fikih Ulama Klasik dan Kontemporer, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), h. 91.

Ahli fikih klasik menyatakan bahwa peningkatan harga komoditas karena penangguhan dapat diterima, seperti yang dinyatakan oleh beberapa ahli fikih klasik yaitu:<sup>12</sup>

1. Al-Kasani (fuqaha mazhab Hanafi) dalam *Bada'i al-Sana'i*. "Harga boleh dinaikkan berdasarkan pada penangguhan".
2. Ibn Rusyd (fuqaha mazhab Maliki) dalam *Bidayat al-Mujtahid*. "Dia telah memberikan bagian waktu dalam harga".
3. Al-Nawawi (fuqaha mazhab Syafi'i) dalam *al-Majmu'*. "Penangguhan mendapatkan bagian dari harga".
4. Ibnu Taimiyyah (fuqaha mazhab Hambali) dalam *Fatawa*. "Penangguhan mengambil bagian dari harga".

Keterangan di atas menunjukkan bahwa peningkatan harga komoditas karena penangguhan boleh, hal tersebut telah disetujui oleh Akademi Fikih Islam Organisasi Konferensi Islam (OKI) dan Dewan Syariah hampir semua bank syariah.

Dalam surat Al-Baqarah, Allah swt. berfirman :



Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba (Q.S Al-Baqarah [2]: 275

Dalam ayat ini, Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum, serta menolak dan melarang konsep ribawi. Berdasarkan ketentuan ini, jual beli murabahah mendapat pengakuan dan legalitas dari syariah, dan sah untuk dioprasionalkan dalam praktik pembiayaan bank syariah karenaia merupakan salah satu bentuk jual beli dan tidak mengandung unsur ribawi. Hal ini dinyatakan oleh Ibn Hajar al-Haytami al-Syafi'i, dengan berdalil pada Q.S. Al-Baqarah/2:275 merupakan dasar hukum bagi halalnya jual beli. Bahkan Ibn Qudamah menyatakan bahwa jual beli ini adalah sah dan tidak ditemukan tentang adanya larangan untuk melakukannya. Selain itu ulama memberikan istilah khusus berkenaan dengan jual beli murabahah yaitu al-Amir bi al-syira sebagaimana yang dikenal dalam mazhab Syafi'i.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> Skripsi Uswatun Hasanah, Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Konsumtif pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng untuk Nasabah Asn dan Non Asn, Banda Aceh, 09 Januari 2017

<sup>13</sup> Ridwan Nurdin, Akad-akad Fiqh pada Perbankan Syariah di Indonesia: Sejarah Konsep dan Perkembangannya, (Banda Aceh: Pena, 2010), hlm. 71.

### c. Rukun dan Syarat Pembiayaan *Murabahah*

Sesuai dengan ketentuan hukum Islam jual beli *murabahah* harus memenuhi rukun dan syarat yang telah ditetapkan dalam hukum syara'. Adapun rukun jual beli *murabahah* adalah sama dengan rukun jual beli secara umumnya. Rukun akad *murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu:<sup>14</sup>

1. Pelaku akad, yaitu *ba'i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membelikan barang.
2. Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga); dan
3. *Shighah*, yaitu *Ijab* dan *Qabul*

Adapun rukun pembiayaan *murabahah* dalam perbankan syariah, sebagai berikut:<sup>15</sup>

1. Menetapkan bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli
2. Menetapkan harga beli, harga jual dan tingkat keuntungan
3. Menetapkan jenis dan ukuran barang yang akan dibeli oleh nasabah
4. Ditandatangani oleh kedua belah pihak yang bertransaksi

Syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi pembiayaan *murabahah* meliputi hal-hal sebagai berikut:<sup>16</sup>

1. Mengetahui harga pertama (harga pembelian). Agar transaksi *murabahah* sah, pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pertama, karena mengetahui harga adalah syarat sah jual beli.
2. Mengetahui jumlah keuntungan yang diminta penjual. Keuntungan yang diminta penjual hendaknya jelas, karena keuntungan adalah bagian dari harga barang. Sementara mengetahui harga barang adalah syarat sah jual beli.
3. Barang yang dikeluarkan hendaknya berupa barang *mitsliyat* (barang yang memiliki varian serupa). Contohnya adalah barang-barang yang bisa ditakar, ditimbang, dan dijual satuan dengan varian berdekatan. Ini adalah syarat untuk *murabahah*, terlepas dari penjualan tersebut dilakukan dengan penjual pertama atau dengan orang lain, juga terlepas

<sup>14</sup> Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, hlm. 28-29.

<sup>15</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 138.

<sup>16</sup> Wahbah Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, hlm. 358-360.



dari apakah keuntungan yang diminta serupa dengan modal utama atau tidak (setelah harga itu ditentukan kadarnya).

4. Jual beli *murabahah* pada barang-barang ribawi hendaknya tidak menyebabkan terjadinya riba *nasiah* terhadap harga pertama. Contohnya adalah membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan barang yang sejenis, dan dengan jumlah yang sama. Dalam kasus ini pembeli tidak boleh menjual kembali dengan cara *murabahah*, karena *murabahah* adalah menjual sesuai dengan harga pertama dan ditambah keuntungan tertentu. Sementara memberikan tambahan pada harta riba adalah riba, bukan keuntungan.
5. Transaksi yang pertama hendaknya sah. Jika transaksi yang pertama tidak sah, maka barang yang bersangkutan tidak boleh dijual dengan cara *murabahah*, karena *murabahah* adalah menjual sesuai dengan harga pertama (modal) dengan menambahkan keuntungan.

#### **d. Fatwa DSN-MUI tentang Murabahah**

Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut dijelaskan aturan umum *murabahah* dalam bank syariah sebagai berikut:<sup>17</sup>

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

---

<sup>17</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah*, hlm. 195-200.

8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerukasakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

Ketentuan *murabahah* kepada nasabah dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 sebagai berikut:<sup>18</sup>

1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak *`urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:
8. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga
9. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
10. Jaminan dalam *murabahah*:
  - a. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
  - b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

---

<sup>18</sup>*Ibid*

Ketentuan utang dalam Murabahah dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 sebagai berikut:<sup>19</sup>

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

#### **Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:<sup>20</sup>**

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Bangkrut dalam Murabahah: Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.<sup>21</sup>

Fatwa lainnya yaitu :<sup>22</sup>

1. Fatwa DSN-MUI No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka
2. Fatwa DSN-MUI No. 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon dalam Murabahah
3. Fatwa DSN-MUI No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan dalam Murabahah

---

<sup>19</sup>*Ibid*

<sup>20</sup>*Ibid*

<sup>21</sup>*Ibid*

<sup>22</sup>*Ibid*

4. Fatwa DSN-MUI No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah
5. Fatwa DSN-MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar
6. Fatwa DSN-MUI No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Pendjadwalan Kembali Tagihan Murabahah
7. Fatwa DSN-MUI No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad Murabahah

#### 4. Tahapan Dalam Pembiayaan Murabahah

Prosedur pelaksanaan pembiayaan sangat kompleks. Dalam prosedur pelaksanaan murabahah, ada tahap-tahap yang harus dilalui. Bukan saja syarat-syaratnya harus dipenuhi, tetapi juga tahap-tahap dalam prosedur pelaksanaannya harus ditempuh agar fasilitas pembiayaan murabahah tersebut sah. Tahap-tahap yang seyogianya ditempuh oleh perbankan syariah di Indonesia adalah sebagai berikut:<sup>23</sup>

1. Pengajuan permohonan oleh nasabah kepada bank untuk memperoleh fasilitas pembiayaan *murabahah*. Dalam permohonan tersebut harus ditegaskan oleh nasabah barang apa yang dipesan dengan atau tanpa harus menyebutkan spesifikasinya karena masih harus dirundingkan dengan bank sebelum bank memberikan persetujuan atas permohonan itu dengan mengeluarkan Surat Keputusan Persetujuan Fasilitas (sebutan mengenai Surat Keputusan Persetujuan Fasilitas berbeda-beda antara bank yang satu dengan yang lain)
2. Sebelum akad murabahah ditandatangani oleh bank dan nasabah, kedua belah pihak harus menyepakati mengenai:
  - a. spesifikasi barang secara rinci,
  - b. harga beli barang oleh bank dari pemasok yang nantinya harus dibayar oleh nasabah sebagai harga beli nasabah kepada bank ditambah margin/*mark-up*,
  - c. jumlah margin/*mark-up* yang ditambahkan harga beli barang oleh bank yang merupakan keuntungan bagi bank,

---

<sup>23</sup>*Ibid*, hlm. 223

- d. jangka waktu pelunasan seluruh harga barang (yaitu harga pembelian bank ditambah margin) yang wajib dipenuhi oleh nasabah kepada bank,
  - e. jadwal pencicilan oleh nasabah atas harga barang yang dibelinya dari bank,
  - f. jumlah cicilan untuk setiap tahap pelunasan,
  - g. saat penyerahan barang secara fisik oleh bank kepada nasabah,
  - h. dan hal-hal lain yang merupakan persyaratan bank yang ditentukan secara kasus per kasus.
3. Apabila telah terjadi kesepakatan antara bank dan nasabah mengenai segala sesuatu yang menyangkut fasilitas murabahah yang akan diberikan oleh bank kepada nasabah, bank mengeluarkan Surat Keputusan Persetujuan Fasilitas Murabahah yang dikirimkan kepada nasabah.
  4. Dibuat akad murabahah antara bank dan nasabah. Akad *murabahah* tersebut dapat dibuat dibawah tangan atau dalam bentuk akta yang dibuat oleh notaris.
  5. Bersamaan atau setelah ditandatanganinya akad *murabahah*, dapat pula dibuat dan ditandatangani perjanjian pemberian kuasa antara bank dan nasabah yang berisi pemberian kuasa oleh bank kepada nasabah untuk membeli barang/ barang-barang tertentu yang diinginkan oleh nasabah terkait dengan permohonan fasilitas *murabahah* tersebut.
  6. Apabila bank syariah tidak bersedia atau bermaksud memberi kuasa kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang diperlukannya, maka bank syariah dapat memberi kuasa tersebut kepada pihak ketiga.
  7. Berdasarkan kuasa bank kepada nasabah, nasabah untuk dan atas nama bank memesan barang yang diinginkan dari pemasok. Bila tidak melalui mekanisme pemberian kuasa oleh bank kepada nasabah untuk membeli barang dari pemasok, maka bank langsung membeli barang tersebut kepada pemasok.
  8. Nasabah memberitahukan kepada bank bahwa nasabah telah membeli barang dengan menyebutkan spesifikasinya dan harga belinya. Harga beli nasabah tidak boleh lebih tinggi dari harga yang disepakati antara bank dan nasabah.
  9. Bila harga barang tersebut sudah saatnya dibayar kepada pemasok, nasabah memberitahukan kepada bank untuk

- membayar harga barang tersebut langsung kepada pemasok barang,
10. Tahap terakhir adalah dilaksanakannya jual beli barang tersebut dari bank kepada nasabah dan terjadinya peralihan hak kepemilikan atas barang itu dari bank kepada nasabah.

Perhitungan dan Margin Murabahah dalam penetapan perhitungan margin murabahah terdapat rumus yang berkaitan dengannya yaitu : Menentukan Harga Jual Bank Harga Jual Bank = Harga Beli Bank + ( Jangka Waktu x Cost Recovery ) + Margin Menentukan Cost Recovery  $CR = (\text{Nilai Pembiayaan})/(\text{Total Pembiayaan}) \times \text{Estimasi Biaya Operasi 1 th}$  Menentukan Margin Margin = Presentasi x Pembiayaan Bank Adapun contoh soal mengenai perhitungan akad Murabahah yaitu : Contoh : Seorang bernama Bapak Robby mengajukan pembiayaan pada sebuah Bank X dengan rincian sebagai berikut : Akad yang digunakan merupakan akad murabahah, guna membeli sebuah unit mobil dengan harga mobil tersebut Rp. 150.000.000-, dan bank tersebut memberikan pembiayaan sebesar Rp. 120.000.000-, dengan pembayaran uang muka sebesar Rp. 30.000.000-, dalam jangka waktu 2 tahun. Dalam bank tersebut total pembiayaan yang menggunakan akad murabahah mencapai Rp. 5.000.000.000-, dengan RPR sebesar 10% dan estimasi biaya operasional sebesar Rp. 200.000.000-,. Bagaimanakah perhitungan dan penentuan margin dari transaksi tersebut ? Jawab : Cost Recovery =  $(\text{Nilai Pembiayaan})/(\text{Total Pembiayaan}) \times \text{Estimasi Biaya Operasi 1 th} = 120.000.000/5.000.000.000 \times 200.000.000 = 4.800.000$  Margin = Prosentase x pembiayaan bank =  $10\% \times 120.000.000 = 12.000.000$  Harga Jual Bank = Harga Beli Bank + (Jangka WaktuxCost Recovery) + Margin =  $120.000.000 + (2 \times 4.800.000) + 12.000.000 = 141.600.000$  Dengan begini dapat terlihat jelas bahwa pembiayaan dengan menggunakan akad murabahah memiliki kepraktisan dan lebih mudah dipahami

## 5. Manajemen Risiko

### a. Pengertian

Manajemen risiko merupakan aktivitas yang utama dari suatu bank sebagai lembaga intermediasi yang bertujuan untuk mengoptimalkan *trade-off* antara risiko

dan pendapatan, dan untuk membantu merencanakan dan pembiayaan pengembangan usaha secara tepat, efektif, dan efisiensi. Setiap lembaga keuangan, termasuk bank, harus dapat mengidentifikasi dan mengontrol risiko yang melekat di dalam kegiatan pengelolaan dana simpanan, portofolio aktiva produktif, dan kontrak *off balance sheet*. Risiko itu sendiri dapat didefinisikan sebagai sebuah ketidakpastian *output* dari sebuah usaha.<sup>24</sup>

Manajemen risiko merupakan unsur penting yang penerapannya sangat perlu diperhatikan, khususnya pada bank sebagai salah satu lembaga keuangan (*financial institution*). Penyusunan kerangka kerja, struktur dan perangkat yang efektif untuk memonitor risiko dengan menggunakan pendekatan *Enterprise Risk Management (ERM)* telah dimulai pada tahun 2007. Selama 2007, pekerjaan besar telah diselesaikan dalam mengidentifikasi risk event dan merencanakan skenario untuk meningkatkan efektivitas bank dalam kemampuannya menanggapi potensi atau terjadinya risk event.

Secara umum, risiko yang dihadapi perbankan syariah merupakan risiko yang relatif sama dengan yang dihadapi bank konvensional. Selain itu, bank syariah juga menghadapi risiko yang memiliki keunikan tersendiri karena harus mengikuti prinsi-prinsip syariah. Risiko kredit, risiko pasar, risiko operasional, dan risiko likuiditas harus dihadapi bank syariah. Risiko unik ini muncul karena isi neraca bank syariah berbeda dengan bank konvensional. Dalam hal ini pola bagi hasil yang dilakukan bank syariah menambah kemungkinan munculnya risiko-risiko lain .

#### **b. Risiko pada Produk Bank Syariah**

Secara umum, terdapat delapan jenis risiko yang dikandung oleh produk-produk perbankan syariah, antara lain sebagai berikut :

1. Risiko pembiayaan, yaitu risiko yang timbul akibat debitur gagal memenuhi kewajibannya.
2. Risiko pasar, yaitu risiko yang timbul akibat adanya pergerakan variabel pasar dari portofolio yang dimiliki bank yang dapat merugikan bank.

---

<sup>24</sup>Veithzal Rifai dan Arviyan Arifin *Op.Cit*, hlm. 942

3. Risiko likuiditas, yaitu risiko yang timbul karena bank tidak dapat memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo.
4. Risiko Operasional, yaitu risiko yang terjadi karena tidak berfungsinya proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, atau adanya problem eksternal yang mempengaruhi operasional bank.
5. Risiko Hukum, yaitu risiko yang timbul disebabkan oleh adanya kelemahan aspek yuridis. Hal ini karena adanya tuntutan hukum, lemahnya regulasi, ataupun kelemahan dalam pengikatan.
6. Risiko Reputasi, yaitu risiko yang disebabkan adanya publikasi negatif atau persepsi negatif terhadap bank,
7. Risiko Strategik, yaitu risiko yang timbul karena pelaksanaan strategi bank yang tidak tepat, pengambilan keputusan bisnis yang tidak tepat, atau kurang responsifnya bank terhadap perubahan eksternal.
8. Risiko kepatuhan, yaitu risiko yang disebabkan bank tidak mematuhi atau melaksanakan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adanya risiko-risiko bagi bank tersebut bukan berarti bahwa produk tersebut tidak aman (*unsecured*). Bank syariah sudah pasti telah memperhitungkan risiko-risiko ini sebelum produk tersebut disampaikan kepada masyarakat. Masyarakat tidak perlu khawatir pula karena dalam pelaksanaan operasionalnya, seluruh bank syariah diawasi. Lembaga-lembaga pengawasan yang memastikan setiap bank syariah dapat mengendalikan risiko dengan baik antara lain, Dewan Komisaris, Dewan Pengawas Syariah, Bank Indonesia, dan Lembaga Penjamin Simpanan.

### **c. Kerangka Kerja Manajemen Risiko**

Setiap bank yang telah menerapkan manajemen risiko dengan baik biasanya memiliki kerangka kerja manajemen risiko. Kerangka kerja manajemen risiko yang baik selalu dimulai dari pemberian mandat dan komitmen kepada salah satu unit dalam struktur organisasi bank. Di mana unit ini bertanggung jawab untuk memastikan penerapan manajemen risiko di bank Islam. Mandat dan komitmen



tersebut biasanya tercantum secara jelas pada dokumen *Risk Management Charter* (RMC) yang di dalamnya memuat filosofi penerapan manajemen risiko pada bank Islam, struktur organisasi manajemen risiko, wewenang, tanggungjawab, berbagai ketentuan teknis koordinasi manajemen risiko, dan proses evaluasi periodik terhadap praktik manajemen risiko di bank Islam.

#### **d. Proses Pelaksanaan Manajemen Risiko Pembiayaan**

Risiko pembiayaan sering kali dikaitkan dengan risiko gagal bayar. Risiko ini mengacu pada potensi kerugian yang dihadapi bank ketika pembiayaan yang diberikan macet. Debitur mengalami kondisi dimana dia tidak mampu memenuhi kewajiban membayar pembiayaan kepada bank.

Risiko pembiayaan adalah risiko yang terjadi akibat kegagalan pihak lawan (*counterparty*) memenuhi kewajibannya. Risiko pembiayaan dapat bersumber dari berbagai aktivitas fungsional bank seperti pembiayaan (penyediaan dana).

#### **Proses Manajemen risiko pembiayaan antara lain:<sup>25</sup>**

1. Identifikasi Risiko Pembiayaan
  - a. Bank harus mengidentifikasi risiko pembiayaan yang melekat pada seluruh produk dan aktivitasnya. Identifikasi risiko pembiayaan merupakan hasil kajian terhadap karakteristik risiko pembiayaan yang melekat pada aktivitas fungsional tertentu.
  - b. Untuk kegiatan pembiayaan, penilaian risiko pembiayaan harus memerhatikan kondisi keuangan debitur, dan khususnya kemampuan membayar secara tepat waktu, serta jaminan yang diberikan. Untuk risiko debitur, penilaian harus mencakup analisis terhadap lingkungan debitur, karakteristik mitra usaha, kondisi laporan keuangan terakhir, hasil proyeksi arus kas, dan dokumen lainnya yang dapat digunakan untuk mendukung analisis yang

---

<sup>25</sup>Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Op.Cit*, hlm. 969

menyeluruh terhadap kondisi dan kredibilitas kreditur.

## 2. Pengukuran Risiko Pembiayaan

a. Bank harus memiliki prosedur tertulis untuk melakukan pengukuran risiko yang memungkinkan untuk:

1. Sentralisasi *eksposur on balance sheet* dan *off balance sheet* yang mengandung risiko pembiayaan dari setiap debitur atau per kelompok debitur dan atau *counterparty* tertentu mengacu pada konsep single obligor.

2. Penilaian perbedaan kategori tingkat risiko pembiayaan dengan menggunakan kombinasi aspek kualitatif dan kuantitatif data dan pemilihan kriteria tertentu.

3. Distribusi informasi hasil pengukuran risiko secara lengkap untuk tujuan pemantauan oleh satuan kerja terkait.

b. Sistem pengukuran risiko pembiayaan sepatutnya mempertimbangkan:

1. Karakteristik setiap jenis transaksi risiko pembiayaan, kondisi keuangan debitur/*counterparty* serta persyaratan dalam perjanjian pembiayaan seperti dalam jangka waktu dan tingkat interest

2. Jangka waktu pembiayaan (*maturity profile*) dikaitkan dengan perubahan potensial yang terjadi di pasar.

3. Aspek jaminan

4. Potensi terjadinya kegagalan membayar (*default*)

5. Kemampuan bank untuk menyerap potensi kegagalan

## 3. Pemantauan Risiko Pembiayaan

a. Bank harus mengembangkan dan menerapkan sistem informasi dan prosedur untuk memantau kondisi setiap debitur dan *counterparty* pada seluruh portofolio pembiayaan bank.

b. Sistem pemantau risiko pembiayaan sekurang-kurangnya memuat ukuran-ukuran dalam rangka:

1. Memastikan bahwa bank mengetahui kondisi keuangan terakhir dari debitur atau *counterparty*.

2. Memantau kepatuhan terhadap persyaratan dalam perjanjian pembiayaan atau kontrak transaksi risiko pembiayaan

3. Menilai kecukupan agunan dibandingkan dengan kewajiban debitur atau *counterparty*.

4. Mengidentifikasi ketidaktepatan pembayaran dan mengklasifikasikan pembiayaan bermasalah secara tepat waktu.

5. Menangani dengan cepat pembiayaan bermasalah.

c. Bank juga harus melakukan pemantauan eksposur risiko pembiayaan dibandingkan dengan limit risiko pembiayaan yang telah ditetapkan.

d. Pemantauan eksposur risiko pembiayaan harus dilakukan secara berkala dan terus-menerus oleh satuan kerja manajemen risiko dengan cara membandingkan risiko pembiayaan aktual dengan limit risiko pembiayaan yang ditetapkan.

e. Untuk keperluan pemantauan eksposur risiko pembiayaan, satuan kerja manajemen risiko harus menyusun laporan mengenai perkembangan risiko pembiayaan secara berkala, termasuk faktor-faktor penyebabnya, yang disampaikan kepada Komite Manajemen Risiko dan Direksi.

#### **4. Sistem Informasi Manajemen Risiko Pembiayaan**

a. Dalam rangka meningkatkan efektivitas proses pengukuran risiko pembiayaan, bank harus memiliki sistem informasi manajemen yang menyediakan laporan dan data secara akurat dan tepat waktu untuk mendukung pengambilan keputusan oleh Direksi dan pejabat lainnya.

b. Sistem informasi manajemen tersebut juga harus menghasilkan laporan atau informasi dalam rangka pemantauan eksposur limit risiko yang perlu mendapatkan perhatian dari Direksi.

c. Sistem informasi manajemen juga harus menyediakan data secara akurat dan tepat waktu mengenai jumlah seluruh eksposur pembiayaan peminjaman individual dan counterparties, portofolia pembiayaan serta laporan pengecualian limit risiko pembiayaan.

d. Bank harus memiliki sistem informasi yang memungkinkan Direksi untuk mengidentifikasi adanya konsentrasi dalam portofolio pembiayaannya.

e. Pengendalian risiko pembiayaan

1. Bank harus menetapkan suatu sistem penilaian (*internal credit reviews*) yang independen dan berkelanjutan terhadap efektivitas penerapan proses manajemen risiko pembiayaan. Kaji ulang tersebut sekurang-kurangnya memuat evaluasi proses administrasi pembiayaan, dan efektivitas pelaksanaan satuan kerja atau petugas yang melakukan pemantauan kualitas dan pembiayaan individual.

2. Pelaksanaan kaji ulang tersebut harus dilaksanakan oleh satuan kerja atau petugas yang independent terhadap satuan kerja yang melakukan transaksi risiko pembiayaan. Hasil kajian ulang selanjutnya harus dilaporkan secara langsung dan lengkap kepada Satuan Kerja Audit Intern (SKAI), Direktur kepatuhan, direksi terkait lainnya, dan komite audit (apabila ada).

3. Bank harus memastikan bahwa satuan kerja pembiayaan dan transaksi risiko pembiayaan lainnya telah dikelola secara memadai dan eksposur risiko pembiayaan tetap konsisten dengan *limit* yang ditetapkan dan memenuhi standar kehati-hatian.

4. Bank harus menetapkan dan menerapkan pengendalian interen untuk memastikan bahwa penyimpangan (*exceptions*) terhadap kebijakan prosedur, dan limit telah dilaporkan tepat waktu kepada Direksi atau pejabat terkait untuk keperluan tindakan terkait.

5. Pada saat melakukan audit intern, SKAI harus melakukan pengujian terhadap efektivitas pengendalian intern untuk memastikan bahwa sistem pengendalian tersebut telah efektif, aman, serta sesuai dengan ketentuan yang telah berlaku serta kebijakan, pedoman, dan prosedur intern bank. Setiap terjadi ketidak efektifan, ketidak akuratan, atau temuan penting dalam sistem tersebut harus segera dilaporkan dan menjadi perhatian Direksi dan Satuan Kerja Manajemen Risiko sehingga tindakan perbaikan dapat segera dilaksanakan.

6. Bank harus memiliki prosedur pengolahan penanganan pembiayaan bermasalah termaksud sistem deteksi pembiayaan bermasalah secara tertulis dan menetapkan secara efektif. Apabila bank memiliki pembiayaan bermasalah yang cukup signifikan, bank harus memisahkan fungsi penyelesaian pembiayaan bermasalah tersebut dengan fungsi yang memutuskan penyaluran pembiayaan. Setiap strategi dan hasil penanganan pembiayaan bermasalah yang efektif ditatausahakan dalam dokumentasi data yang selanjutnya digunakan sebagai input untuk kepentingan satuan kerja yang berfungsi menyalurkan atau merestrukturisasi pembiayaan.

**e. Manfaat Manajemen Risiko**

Manfaat dari manajemen risiko antara lain diperlukan untuk:

1. Mendukung pencapaian tujuan.
2. Memungkinkan untuk melakukan aktivitas yang memberikan peluang yang jauh lebih tinggi dengan mengambil risiko yang lebih tinggi, risiko yang lebih tinggi diambil dengan dukungan sikap dan solusi yang sesuai terhadap risiko.
3. Mengurangi kemungkinan kesalahan fatal.
4. Menyadari bahwa risiko dapat terjadi pada setiap aktivitas dan tingkatan dalam organisasi sehingga setiap individu harus mengambil dan mengelola risiko masing-masing sesuai dengan wewenang dan tanggungjawabnya.<sup>26</sup>

Dengan adanya manajemen risiko, maka peluang untuk terjadinya resiko akan lebih kecil. Apabila terjadinya resiko, maka akan mudah untuk ditanggulangi. Manajemen risiko dapat diterapkan di setiap level di organisasi, seperti di level strategis maupun level operasional. Manajemen risiko juga dapat diterapkan pada proyek yang spesifik, yaitu untuk membantu proses pengambilan keputusan ataupun untuk pengelolaan pembiayaan dengan risiko yang spesifik.

---

<sup>26</sup>Frianto Pandia, *Manajemen Dana dan Kesehatan Bank*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2012), hlm. 153.

## **6. Manajemen Resiko terhadap Pembiayaan Murabahah Di BPRS Amanah Ummah Bogor**

### **a. Gambaran Umum BPRS Amanah Ummah Bogor**

Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah Amanah Ummah atau disingkat dengan BPR Syari'ah Amanah Ummah adalah salah satu Bank Permbiayaan Rakyat Syari'ah yang tumbuh di Indonesia khususnya wilayah Bogor Barat yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syari'ah Islam yang bertujuan di antaranya menumbuhkan ekonomi masyarakat atas dasar syari'ah Islam sebagaimana telah diatur dalam Undang-undang nomor 10 tahun 1998.

Sebagai bangsa yang mayoritas penduduknya beragama Islam, maka kehadiran Bank Syari'ah di Indonesia yang diyakini prinsip-prinsip dan operasionalnya sesuai dengan syari'ah Islamiyah adalah suatu kebutuhan sekaligus suatu keharusan. Hal ini didasarkan pada suatu keyakinan ummat yang kuat bahwa ajaran Islam adalah ajaran yang tidak hanya mengatur masalah aqidah dan akhlaq juga mengatur ibadah dan muamalah dalam berbagai aspek kehidupan, termasuk kehidupan sosial-ekonomi. Akan tetapi dilihat dari realitas kehidupan masyarakatnya yang serba tertinggal, baik dilihat dari sisi ekonomi maupun yang lainnya tidak mencerminkan nilai-nilai syari'ah.

Keadaan ini menimbulkan keprihatinan seorang ulama dan cendekiawan muslim Bogor, yaitu Bapak KH. Soleh Iskandar ( Alm ), yang pada saat itu menjabat sebagai

Ketua Badan Kerjasama Pondok Pesantren ( BKSPP ) Jawa Barat, beliau mulai merintis pembentukan sebuah lembaga keuangan yang mampu menyentuh sekaligus menolong masyarakat muslim yang hidup di bawah garis kemiskinan. Dalam berbagai kesempatan beliau melontarkan gagasannya dihadapan sejumlah ulama dan cendekiawan muslim dan ternyata mendapatkan tanggapan dan dukungan yang positif. Selanjutnya pada awal Januari 1991 secara resmi beliau mengundang sejumlah ulama, cendekiawan dan pengusaha muslim untuk membicarakan pendirian lembaga keuangan yang beroperasi atas dasar Syari'ah Islam.

Dari pertemuan itu tercapai kesepakatan bahwa sudah saatnya dibentuk lembaga keuangan yang beroperasi atas

dasar Syari'ah Islam yang nantinya dapat membantu masyarakat muslim khususnya pengusaha muslim yang berekonomi lemah. Mengingat pada saat itu belum ada peraturan resmi tentang lembaga keuangan Islam, maka dibentuk Lembaga Swadaya Masyarakat yang berupa gerakan simpan pinjam yang diberi nama Koperasi Ikhwanul Muslimin. Bersamaan dengan hasil evaluasi tersebut, pada pertengahan Januari 1991, pemrakarsa mendapatkan informasi bahwa di Indonesia khususnya di Jawa Barat telah lahir BPR yang beroperasi berdasarkan syari'ah.

Pada awal Februari 1991 dibentuk tim untuk menyusun proposal pendirian Bank Syari'ah, pada bulan Juli 1991 proposal diajukan ke Departemen Keuangan Republik Indonesia, Alhamdulillah pada tanggal 16 Desember 1991 terbit izin prinsip dari Departemen Keuangan Republik Indonesia, dan pada tanggal 18 Mei 1992 bertepatan dengan tanggal 02 Muharram 1413 H terbit izin operasional usaha Bank, akhirnya pada tanggal 11 Juli 1992 diadakan soft opening sekaligus mulai melakukan operasionalnya. Sedangkan peresmiannya dilaksanakan pada tanggal 8 Agustus 1992 oleh Bapak Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten Bogor yang saat itu dijabat oleh bapak Eddi Yoso Martadipura. Dengan demikian BPR Syari'ah Amanah Ummah lahir dan beroperasi dengan semangat (ghirah) keagamaan dan keinginan yang kuat untuk memperbaiki kehidupan ekonomi ummat Islam.<sup>27</sup>

Produk –produk :

1. Penyimpan dana : Tabungan Wa'diah, Tabungan Mudharabah Haji, Deposito –Mudharabah, Tabungan Pelajar, Tabungan SimPel iB
2. Penyaluran dana : Murabahah, Ijarah, Ijarah Multi Jasa, Mudharabah, Musyarakah, Rahn, Qardh.

#### **b. Tata kelola dalam penyaluran pembiayaan**

1. BS hanya melakukan hubungan usaha dengan perorangan, perusahaan atau kelompok usaha yang mempunyai karakter yang baik, jujur dan memiliki rasa tanggung jawab secara moral terhadap kewajibannya.

---

<sup>27</sup> <http://www.amanahummah.co.id>, diakses pada 03 Juni 2018

2. BS tidak mengorbankan kualitas pembiayaan yang semata-mata hanya karena mengejar pangsa pasar yang besar, margin keuntungan yang tinggi, prestise (gengsi), persaudaraan, pertemanan maupun alasan lainnya.
3. Tidak dibenarkan adanya pembiayaan yang disetujui tanpa analisa pembiayaan secara menyeluruh yang dilakukan oleh pejabat pemberi pembiayaan atas dasar integritas tinggi dengan mempergunakan seluruh keahlian yang dimilikinya.
4. Pembiayaan yang telah disetujui tidak boleh dicairkan tanpa adanya suatu akad pembiayaan yang lengkap serta menyatakan kewajiban nasabah kepada BS.
5. BS tidak akan memberikan pembiayaan kepada jenis usaha yang tidak mampu menghasilkan profit margin minimal bagi hasil yang menjadi porsi BS untuk bisa menutup biaya BS dan memberikan keuntungan baik kepada BS maupun kepada shahibul maal.
6. BS tetap berupaya menjaga tingkat pembiayaan diklasifikasikan (kurang lancar, diragukan dan macet) tidak melebihi ambang batas yang ditentukan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK).
7. Dalam pemberian pembiayaan wajib mempertimbangkan batasan-batasan yang berlaku mengenai BMPD, CAR dan FDR sebagaimana yang ditetapkan oleh OJK.<sup>28</sup>

### c. Mitigasi Resiko

Pos Pembiayaan harus di manage dengan baik karena pos pembiayaan memberikan kontribusi sekitar 83% dari total aktiva produktif dan 80% dari total aset BPRS.

Nama Bank: PT BPRS Al-Hidayah Pasuruan Jatim

Tanggal : 25 April 2016.

Penyebab : Salah pengelolaan.

Jumlah Nsb: 6.549

Data Keuangan

Jmlh Simpanan : 14,69 Milyar

Pembiayaan : 19,8 Milyar

---

<sup>28</sup> Manajemen Risiko & Analisa Pembiayaan Kualitatif-Kuantitatif BPRS Amanah Ummah Bogor Oleh: Drs.H.M.Abdul Khalid.M,M.Si



Pembiayaan Macet: 13,7 Milyar (NPF: 70%).<sup>29</sup>

Risiko dalam pembiayaan timbul karena adanya jangka waktu antara pemberian/dropping pembiayaan dengan pelunasan. Dalam memberikan pembiayaan, BPRS melakukan analisis (1 S+5 C) terhadap kemampuan nasabah untuk membayar kembali kewajibannya, setelah pembiayaan diberikan BPRS melakukan pemantauan terhadap penggunaan pembiayaan serta kemampuan dan kepatuhan nasabah dalam memenuhi kewajibannya, BPRS melakukan peninjauan, penilaian dan pengikatan terhadap agunan, BPRS menetapkan kebijaksanaan pembentukan PPAP berdasarkan prinsip kehati-hatian, BPRS tidak menetapkan persyaratan yang lebih ringan kepada pemilik/pengurus BPRS untuk memperoleh fasilitas dari BPRS, dan pimpinan senantiasa melakukan tindak-lanjut secara efektif terhadap semua hasil pemeriksaan oleh Auditor (Internal & Eksternal) BPRS. Berikut contoh risiko pembiayaan:

---

<sup>29</sup> Sumber: Republika, Rabu 27 April 2016, diakses pada 03 Juni 2018.

**d. Manajemen Resiko Pembiayaan Murabahah**

1. Kenali Nasabah
2. Kenali Bisnis Nasabah
3. Kenali Kebutuhan Nasabah
4. Kenali Kemampuan Bayar Nasabah

NO	PROFIL RISIKO	MITIGASI RISIKO
1	<b>Nasabah Tidak Membayar Angsuran Membayar PYD</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Monitoring Pembiayaan</b></li> <li>▶ <b>Evaluasi</b></li> <li>▶ <b>Remedial</b></li> </ul>
2	<b>Kematian Nasabah</b>	<b>Asuransi Jiwa</b>
3	<b>Kehilangan/Kerusakan Jaminan (Kendaraan, Bangunan/Rumah)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>TLO, motor (1.5%), mobil (0.43%)</b></li> <li>▶ <b>All-Risk (2.55%)</b></li> <li>▶ <b>Asuransi Kebakaran (0.04%)</b></li> </ul>
4	<b>Pembiayaan Kepada Pegawai/Karyawan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>≤ 40% dari Total Pendapatan yang Diterima (angsuran via pemotongan gaji).</b></li> </ul>
5	<b>Pembiayaan Untuk Pembangunan Rumah dg jaminan tanah yang akan dibangun (tanah kosong)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Dropping bertahap sesuai dengan nilai tanah dan bangunan.</b></li> </ul>

5. Jaminan sebagai *second way out* jika terjadi wanprestasi

**e. Manajemen Resiko Pasca Pencairan Pembiayaan Murabahah**

1. Monitoring pemenuhan akad.
2. Monitoring jatuh tempo nasabah

3. Monitoring Kadaluarsa dokumen
4. Monitoring kualitas pembayaran
5. Monitoring Produktivitas

### C. Penutup

Pertama, manajemen risiko merupakan aktivitas yang utama dari suatu bank sebagai lembaga intermediasi yang bertujuan untuk mengoptimalkan *trade-off* antara risiko dan pendapatan, dan untuk membantu merencanakan dan pembiayaan pengembangan usaha secara tepat, efektif, dan efisiensi. Setiap lembaga keuangan, termasuk bank, harus dapat mengidentifikasi dan mengontrol risiko yang melekat di dalam kegiatan pengelolaan dana simpanan, portofolio aktiva produktif, dan kontrak *off balance sheet*. Risiko itu sendiri dapat didefinisikan sebagai sebuah ketidakpastian *output* dari sebuah usaha

Jenis risiko yang ada di BPRS yaitu Risiko Murni dan Risiko Bisnis, pembiayaan *Murabahah* terdapat di dalam risiko bisnis. Risiko pembiayaan *murabahah* timbul sebagai akibat kegagalan debitur/nasabah dalam memenuhi kewajibannya, Manajemen Risiko Pembiayaan produk *Murabahah* dapat di manage dengan: (a) analisis (1 S+5 C) yaitu aspek syariah, character, capacity, capital, kondisi, dan collateral sebelum terjadinya transaksi, dan (b) memonitoring nasabah setelah terjadinya transaksi. Melakukan analisa kualitatif dan kuantitatif pada pembiayaan *murabahah* di BPRS

### Daftar Pustaka

- Anwar,Syamsul .*Studi Hukum Islam Kontemporer*. Jakarta: RM Books, 2007.
- Arifin, Arvyan dan Rivai, Veithzal. *Islamic Banking*. Jakarta: Bumi Aksara, 2009.
- Arifin, Zainul, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Pustaka Alvabet. 2006.
- Ash-Shan'ani dan Ismail Al-Amir, bin Muhammad.*Subulus Salam Syarah Bulughul Maram*, Jilid 2 cet.8, Jakarta: Darus Sunnah. 2013
- Hasan, Zubair, *Undang-Undang Perbankan Syariah*, Jakrta: Rajawali Pers, 2009.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana. 2013.
- Nawawi,Ismail. *Fikih Ulama Klasik dan Kontemporer*. Bogor: Ghalia Indonesia.2012.
- Nurdin,Ridwan *Akad-akad Fiqh pada Perbankan Syariah di Indonesia: Sejarah Konsep dan Perkembangannya*, Banda Aceh: Pena. 2010.
- Pandia, Frianto. *Manajemen Dana dan Kesehatan Bank*. Jakarta: Rineka Cipta. 2012.
- Shihab,M. Quraish.*Tafsir Al-Misbah*.Jakarta: Lentera Hati. 2002.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana. 2014
- Sumitro, Warkum. *Asas-asas Perbankan Islam*. Jakarta: Raja Grafindo. 1996.
- Umam, Khaerul. *Manajemen Perbankan Syariah*. Bandung: Pustaka setia. 2013.
- Wahyudi, Imam, dkk. *Manajemen Risiko Bank Islam*, Jakarta: Salemba empat. 2013.
- Yazid al-Qazwini Ibnu Majah, bin Abu Abdullah Muhammad.*Ensklikopedia Hadits 8; Sunan Ibnu Majah*(Penerjemah: Saifuddin Zuhri).Jakarta: Almahira. 2013.
- Zuhaili,Wahbah.*Fiqih Islam wa Adillatuhu*, (Penerjemah Abdul Hayyie al-Kattani, dkk). Jakarta: Gema Insani, 2011.

Zulkifli, Sunarto. *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Jakarta: Zikrul Hakim. 2003.

UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dan Penjelasannya

Skripsi Uswatun Hasanah, Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Murabahah Konsumtif pada Bank Syariah Mandiri KCP Ulee Kareng untuk Nasabah Asn dan Non Asn, Banda Aceh, 09 Januari 2017